Growth and Settlement

Policy Guidelines

Ministry of
Municipal
Affairs

Additional copies of this and other Ontario Government publications are available from:

Publications Ontario
880 Bay Street, Toronto
for personal shopping.

Out-of-town customers write to:
Publications Services Section,
5th Floor, 880 Bay Street,
Toronto M7A 1N8.

Telephone (416) 326-5300.
Toll free long distance 1-800-668-9938
Hearing impaired call (416) 965-5130 or
toll free 1-800-268-7095.

MasterCard and Visa accepted.
Cheques and money orders payable to the
Treasurer of Ontario. Prepayment required.

ISBN 0-7778-0114-0

© Queen's Printer for Ontario, 1992

Growth and Settlement

Policy Guidelines

Ontario
Ministry of
Municipal
Affairs

93-02299/

On April 9, 1992, the Minister of Municipal Affairs outlined a comprehensive strategy to speed up land-use planning decisions that would be environmentally sound and would support Ontario's economic recovery. The strategy focuses on improving the land use planning decision-making process to create new opportunities for jobs in the construction and development industries.

As part of this economic recovery strategy, the government is clarifying and consolidating its policies and requirements for good planning decisions so people know, up front, what the rules are. These policies, requirements and recommendations will be issued in a series of guidelines.

Growth and Settlement Policy Guidelines from the Ministry of Municipal Affairs is the second in the series.

TABLE OF CONTENTS

Background 1

Application 2

Goal 3

Principles 3

Policies 4

1. General 4
2. Settlement Areas 5
3. Development Outside of Settlement Areas 5
4. Areas Without Municipal Organization 6
5. Infrastructure/Servicing 7
6. Transportation 8
7. Natural Areas 8
8. Land Use Compatibility 8

Implementation 9

Definitions 10

BACKGROUND

In order to accommodate population growth and economic activity, land must be developed or redeveloped for new housing, businesses, industries, recreation areas, and the necessary accompanying infrastructure and services. The manner in which this growth is accommodated can have a profound influence on our quality of life. If it is poorly managed, growth can lead to sprawling settlement patterns, service deficiencies, and can threaten and/or degrade the quality of the environment and the availability and viability of natural resources. If it is wisely managed, growth can result in communities which are economically and environmentally sound and which meet the full range of needs of their current and future residents.

The term "growth", as it is used here, is intended to apply just as equally to areas with minimal growth and development as it does to large, rapidly developing urban settlements. It is not the pace of growth that is the critical factor - it is that change is occurring that necessitates development or changes in land use.

Managing growth through land use planning is assisted by having a vision of what is desirable for the future of a community. If a common vision is established, the planning process can direct growth and development to appropriate locations in suitable forms to best achieve this vision.

The main land use tool for communicating and implementing a vision at the municipal level is the official plan. However, in order to develop an official plan, it is essential for councils and planning boards to understand as fully as possible the broader goals and principles for planning in Ontario. These guidelines have been prepared with that intent - to describe the common directions which all jurisdictions should use as the fundamental basis for developing visions and policies which relate specifically to their geographic area.

A healthy economy is essential to the overall well-being of our residents. But just as importantly we need to manage our land and water resources, and therefore our patterns of settlement, in a more efficient, environmentally sound and financially responsible manner.

What this means is a greater emphasis on containing urban growth by directing it to the already built up areas of the Province and away from sensitive or significant environmental areas and natural resources. It means servicing growth with existing infrastructure and facilities wherever possible. Where this is not possible, growth needs to be planned in a way which will maximize the efficiency and economy of necessary services, not make them more expensive and difficult to provide. Too often the various levels of government end up paying for services to areas that would not have been developed if appropriate planning principles had been applied.

It is essential to protect the integrity of the environment, agricultural lands, and natural resources while ensuring that we adequately anticipate growth, and plan for it by identifying appropriate areas to accommodate the growth and the necessary services to support it.

Land use planning provides municipalities with the opportunity to manage change in a way that meets overall community development goals related to social, economic and environmental priorities. Overall settlement patterns and urban form are influenced by a number of planning decisions and processes including official plan preparation, resource allocation, and servicing strategies. This document outlines the broad provincial principles on growth and development and translates these into policy guidelines to be used in making these planning decisions.

APPLICATION

These guidelines will apply to all land use decisions that are covered by the Planning Act including the review of official plans and amendments, zoning by-laws and amendments, plans of subdivision and consents.

The policies do not take precedence or supersede provincial policies or other provincial guidelines. They must be considered in conjunction with these other guidelines and policies. As this is an integration of various Ministries' policies, more detailed information on certain issues can be found in specific Policy Statements and guidelines. If, in applying these policies, it is determined that they conflict with policies in Policy Statements issued under Section 3 of the Planning Act, the Policy Statements shall take precedence.

GOAL

To foster land use planning practices and policies which result in efficient, economically viable, sustainable and environmentally sound growth and settlement patterns.

PRINCIPLES

A. The land use planning system must serve broad public interests, including those of future generations. In order to do so, an ecosystem approach should be utilized when evaluating alternative growth rates, locations and types of development. This requires an integration of environmental, economic and social considerations.

B. Land use planning must contribute to the protection of the natural and cultural heritage environment. A high quality of life depends upon the health of ecological systems and requires, for example, the maintenance of undeveloped spaces, significant environmental features and areas, biological diversity, cultural resources, and the protection of irreplaceable natural resources.

C. Land use planning must contribute to the economic health of individual communities and the province as a whole by supporting economic growth and development, and by doing so in a manner which is efficient and financially viable over the long term. New development should make efficient use of existing infrastructure and human services. Where new infrastructure and services are required, growth and settlement should be planned in a manner which allows for their logical and economically efficient provision.

D. The land use planning system must recognize social needs by contributing to the accessibility of a full range of resources, such as housing, places of employment, open space, and education and health facilities. Land use planning must support the maintenance and development of healthy and safe communities with adequate physical and social environments for their residents.

E. Land use planning must promote energy and water efficiency and the conservation and wise management of natural resources to support both environmental quality and economic growth over the long term.

F. The planning approvals process should be timely, fair, open, accessible, and coordinated, ensuring opportunities for involvement of the general public. Development should be directed by comprehensive, forward-looking policies which establish a long range vision for the area. Official Plans should provide a coherent and predictable guide for the future.

POLICIES

In order to meet the goal and principles stated above, it is the policy of the Province of Ontario that:

1. General

1.1 All planning policies and actions shall be consistent with the goal and each of the principles stated above.

1.2 Growth and development be directed to identified settlement areas, except as provided for in Sections 3, 4 and 5.12 below.

1.3 Settlement areas and existing and planned infrastructure be clearly identified in official plans.

1.4 Settlement areas encompass the existing built-up areas and, where applicable, the adjacent areas to be developed over the long-term planning horizon.

1.5 Planning decisions be based on the principle that opportunities to accommodate growth and development in existing built-up areas with full services be evaluated and, where practicable, utilized before growth and development is permitted elsewhere. This means that within a settlement area, opportunities in built-up areas should be utilized first (see Section 2.2).

1.6 Adjacent municipalities coordinate their planning decisions to ensure that policy 1.5 is followed. In situations where upper-tier planning exists, the upper-tier municipality should assume the coordination responsibilities. Where there is no upper-tier planning, adjacent municipalities must ensure that this coordination occurs as part of the planning process.

1.7 In designating land beyond the existing built-up area as part of the settlement area, the following conditions be met:

- population and employment projections for the long term planning horizon justify the amount of undeveloped land to be included within the settlement area. In developing these projections, municipalities and planning boards must consult with all adjacent jurisdictions and resolve any clear discrepancies.
- opportunities within the municipality to intensify existing built-up areas through infill, redevelopment, and conversion be evaluated and, where practicable, utilized. This should include an examination of opportunities to use surplus capacity in existing infrastructure and public facilities or to expand or upgrade existing infrastructure and public facilities to meet demand.
- the extent and location of settlement areas are justified in relation to the location of prime agricultural areas, other resource lands and significant environmental features and areas to be protected; and
- the long term impacts on servicing costs and the environment be evaluated as described in Section 1.8.

1.8 In developing plans, the long term impacts on servicing costs and the environment be evaluated and alternatives be evaluated. Consideration of new development should include both on and off-site impacts (extending beyond the municipal boundaries, where appropriate). For both plans and proposed development, evaluation should be based on the best available information on the following:

- the ability of the land and natural resources to accommodate the proposed development;

- impacts of the development on the quality and quantity of surface water and ground water;
- impacts on significant environmental features and areas and significant cultural heritage resources;
- impacts on existing hard and soft service provision; and
- interactions of the proposed development's impacts with those of surrounding existing and proposed developments.

The municipality shall ensure that negative impacts on environmental quality and municipal finances have been minimized and are at acceptable levels.

1.9 Development be directed away from identified significant environmental features and areas, prime agricultural areas (in accordance with the Foodland Guidelines) and other resource lands.

1.10 Development be directed away from hazard lands. Potentially contaminated sites should be identified and evaluated for their remediation and redevelopment potential.

1.11 Land use planning be coordinated with and facilitate implementation of related initiatives such as servicing strategies, watershed plans and remedial action plans.

2. Settlement Areas

2.1 Demand for growth and development in settlement areas be accommodated through the designation of a sufficient supply of land for residential, industrial, commercial, recreational, institutional and other public uses. This designation should incorporate a "phased" approach to new development and redevelopment which indicates how growth is to be accommodated in the short-term. In designating the residential land supply, the policies within the Land Use Planning for Housing Policy Statement are to be followed.

2.2 All opportunities to accommodate growth within existing built-up areas be evaluated and, wherever practicable, utilized before extending development into the undeveloped portions of settlement areas.

2.3 All opportunities to use, expand or upgrade existing infrastructure and public facilities to accommodate growth be evaluated and, where practicable, utilized before developing new infrastructure and public facilities.

2.4 Development taking place on previously undeveloped land within a settlement area occur adjacent to the existing built-up area, wherever practicable.

2.5 New development be compact and, where appropriate, integrated with existing development. Minimum densities should be specified to encourage compact development.

2.6 New developments should contribute to an appropriate variety of land uses within communities and neighbourhoods, including residential, recreational, commercial and industrial uses, as well as open space, green space and necessary infrastructure and public facilities.

3. Development Outside of Settlement Areas

3.1 New residential, recreational, commercial, industrial, and institutional development outside of settlement areas not be permitted in identified significant environmental features and areas, on prime agricultural areas (in accordance with the Foodland Guidelines) or resource lands unless the development is directly related to the resource and is required in close proximity to the resource.

3.2 Outside of the sensitive and resource lands identified in Policy 3.1 the municipality undertake the following actions to justify the suitability of the proposed development:

- a comprehensive analysis which demonstrates the need for the proposed type and scale of development, including at least the following:
  - the demand for the type and scale of development proposed in relation to the demographic forecasts for the area;
  - the amount of developable land within existing settlement areas;
  - an evaluation of opportunities for accommodating development within existing settlement areas. This should include those settlement areas outside of the municipality but within a reasonable distance of the proposed development.
  - the impact of the proposed development on the intensification policies and practices of the above-noted settlement areas.
- evaluate the long term impacts on municipal servicing costs and the environmental factors as listed in section 1.8;
- ensure that necessary infrastructure and public facilities can be provided in an efficient and environmentally sound manner; and
- ensure that the scale and design of the proposed development is compatible with that of the existing development and with the rural setting in general.

3.3 Scattered rural development be discouraged in order to minimize overall impact on the environment and resources, allow for more efficient delivery of services, and protect the aesthetic character of the area.

4. Areas Without Municipal Organization

4.1 Other than the exceptions noted below, all new residential, commercial, industrial, and institutional development be directed to existing municipalities.

4.2 Development be permitted in areas without municipal organization if the development is directly related to a resource and a location in proximity to the resource is necessary. Examples of permitted development are:

(i) water-based recreational residences;

(ii) appropriate tourist-related development;

(iii) extractive operations on or adjacent to aggregate or mineral deposits;

(iv) farm-related uses in agricultural areas; and

(v) forestry-related uses in forested areas.

4.3 Development be permitted in areas without municipal organization where it is appropriate to specific native community needs.

4.4 Development be permitted in areas without municipal organization where it represents infilling or minor extensions to an existing built-up area.

4.5 Other than the exception noted in 4.3 above, permanent residential development not be permitted in areas without municipal organization where opportunities for permanent residential development exist in nearby municipalities.

4.6 No new townsites be created for the purposes of resource extraction.

4.7 Where housing close to a resource extraction site is necessary due to extreme distance from any existing built-up area, this accommodation be of a temporary and portable nature (e.g. trailers or other portable homes).

5. Infrastructure/Servicing

5.1 Systems to provide an adequate supply of potable water, an appropriate means of sewage treatment and solid waste disposal, adequate electrical services and an appropriate means of access be available before development is permitted to occur. In the case of seasonal or remote development, electrical services may not be necessary.

5.2 Other infrastructure and public facilities, such as health and education facilities, be available as the need arises. The need for these facilities will be based on the size and nature of the development, anticipated growth in the area and proximity of other similar facilities.

5.3 Development within settlement areas be on full municipal services (municipal sewage disposal and water supply systems) except as provided for in policies 5.5 and 5.6.

5.4 Municipalities assume responsibility for tracking and maintaining an inventory of available servicing capacity, and initiate servicing improvements/expansions where capacity is projected to be exceeded within three years.

5.5 In areas lacking full municipal services, the preferred method of servicing developments of more than five lots/units is communal collector, treatment and disposal systems.

5.6 Limited infill development on individual water supply and sewage disposal systems within a settlement area be considered only where:

- there is no suitable receiver for effluent discharge from a communal sewage facility;
- there are no existing or potential water quality or quantity problems identified; and
- site conditions permit.

5.7 All new communal sewage disposal and water supply systems be owned by the municipality, regardless of whether these systems are privately or publicly operated.

5.8 In areas without municipal organization, no development be permitted on communal sewage or water supply systems, except:

- where it is to provide service to a commercial resort development under single ownership or temporary accommodation as permitted in Policies 4.2 and 4.7; or
- where an existing Local Services Board assumes ownership of the communal services.

5.9 Municipalities be encouraged to prepare multi-year servicing plans as one component of their overall planning for growth. Such a servicing plan may be done in support of revisions to, or the creation of, an official plan.

5.10 Where there is no county, regional municipal, or inter-regional servicing plan, extensions of municipal water and sewer services across municipal boundaries only be permitted:

- after all opportunities to include the area to be serviced within the "servicing" municipality have been fully reviewed. This review should include discussions amongst all municipalities involved and the Ministry of Municipal Affairs; and
- where boundary adjustments are not pursued further, the municipalities involved enter into an agreement instituting joint planning for the area to be serviced.

5.11 Development on partial services (i.e. the provision of municipal water services in the absence of municipal sewage services) be discouraged.

5.12 Transportation, communications, sanitation, electricity, hydrocarbon and other such utilities/facilities be located in accordance with the policies for new development wherever possible. It is recognized that these utilities/facilities may be located outside settlement areas and in areas without municipal organization.

6. Transportation

6.1 The efficiency of transportation systems be maximized by:

- coordinating transportation planning activities with transportation planning of other levels of government and other transportation agencies;
- integrating transportation and land-use planning at all stages of the development process;
- improving connections within and between transportation systems; and
- making more efficient use of the existing infrastructure.

6.2 Land use planning support the efficient provision and use of public transit in municipalities where public transit exists or may be introduced in the future by including policies within the official plan which:

- ensure that overall densities in the area are adequate to support public transit;
- concentrate development at higher densities within nodes and along arterial roads and other transportation corridors;
- provide opportunities for a mix of land uses; and
- ensure that the street layout and location of public facilities and walkways allows for efficient access by transit vehicles and by transit riders.

The "Transit-Supportive Land Use Planning Guidelines" should be used when more detailed information is required on how to plan land use for transit.

6.3 Existing development be intensified and new development result in compact, mixed use communities so as to provide increased opportunities for people to cycle or walk to their destination.

7. Natural Areas

7.1 Locally, regionally and provincially significant environmental features and areas and systems of natural areas be identified and protected from incompatible uses and development in order to meet a wide variety of ecological, scientific, recreational and educational functions. Public access to these features should be maintained, where appropriate.

8. Land Use Compatibility

8.1 Sensitive land uses (such as residences, schools, hospitals, and day care facilities) and major facilities (such as airports, freeways, railways, sewage treatment facilities, waste management facilities and industries) should be adequately separated from one another to prevent the adverse effects of associated emissions such as noise, odour, and other contaminants.

IMPLEMENTATION

All planning jurisdictions, including municipalities and planning boards, should reflect these provincial policy guidelines in their decisions affecting any planning matter. In this way, the policy guidelines will be implemented through official plans, zoning by-laws, minor variances, and other planning tools.

In order to implement the Policy Guidelines, municipalities and planning boards will:

- *undertake comprehensive, long range planning, involving:*
  - the use of up-to-date information and inventories relating to provincial interests;
  - the consideration of the potential for economic growth;
  - the development and evaluation of options to deal with anticipated growth and development, while protecting the environment and conserving resources; and
  - the consideration of the impacts of growth and development on the environment and resources.

  The development of a "vision" to describe what is desirable and achievable for the area could assist in this process.

- *develop Official Plans which include the following information:*
  - upper-tier official plans (and lower-tier plans in the absence of upper-tier plans) are to include long-term plans which identify the planning jurisdiction's share of population and employment, forecast over a 15-20 year horizon, and the land, infrastructure, and public facilities needed to accommodate the population and employment. In certain limited circumstances, municipalities may justify the need to plan beyond the 20 year horizon for some issues; this level of planning should remain conceptual.
  - local official plans are to designate an adequate supply of residential, commercial and industrial land, green space and appropriate infrastructure and public facilities to accommodate population and employment over a minimum of ten years.

- *develop short-term implementation strategies to provide for adequate land, infrastructure and public facilities over a minimum of five years.*

- *develop official plan policies which integrate demand for growth and development with the environmental and resource considerations.*

DEFINITIONS

Communal Sewage Disposal and Water Supply

those sewage works, sewage systems and water works to be approved, or approved under Section 52 & 53, Ontario Water Resources Act RSO 1990, or those under Part VIII, Environmental Protection Act RSO 1990 for the common use of more than five units of full-time or seasonal residential or industrial/commercial occupancy or other occupancy as determined by MOE staff.

Conversion

change of use of an existing structure or land use (e.g. from industrial to residential, from residential to commercial)

Cultural Heritage Resources

include, but are not necessarily limited to, archaeological sites, buildings and structural remains of historical and contextual value and human-made rural, village and urban districts or landscapes of historic and scenic interest.

Development

a) the construction, erection or placing of a building or structure;

b) activities such as site grading, excavation, removal of top soil or peat and the placing or dumping of fill;

c) drainage works, except for the maintenance of existing municipal and agricultural drains.

Existing Built-Up Areas

the area where development is concentrated and a variety of land uses are present; this includes the currently developed portions of hamlets, villages, towns, and cities.

Extractive Operations

the operation of mines, pits, quarries, and wells for the purpose of extracting resources from the land.

Hazard Land

lands which are hazardous to human occupation because of their natural conditions, that is lands:

- susceptible to riverine and lake flooding including flooding of inland lakes and the Great Lakes - St. Lawrence system; and
- subject to unstable conditions due to erosion, slope instability, unstable soils and/or unstable bedrock.

Infill

development on vacant lots or underdeveloped lots within a built-up area

Long Term Planning Horizon

15 - 20 years

Municipal Services

piped sewer and water services that are provided by the municipality

Potentially Contaminated Sites

lands which are potentially unsafe or contaminated as a result of present or past activities, such as industrial lands, electrical facilities, abandoned mine sites, and oil, gas and brine operation sites

Prime Agricultural Areas

a) Specialty crop land;

b) Land where soil Classes 1, 2, 3, and 4 predominate as defined in the Canada Land Inventory of Soil Capability for Agriculture;

c) Land which exhibits characteristics of ongoing agriculture; or

d) Land where local market conditions permit agricultural viability where it might not exist otherwise.

Redevelopment

development within existing communities, where demolition of the previous structures is to take place, or has taken place.

Resource Lands

lands which have been identified as significant due to the presence of natural resources, including agricultural land

Settlement Areas

an existing built-up area and that surrounding land which has been designated for development over the long term planning horizon. In some cases the settlement area may be no larger than the existing built-up area.

Significant Environmental Features and Areas

features and areas identified by federal, provincial, regional, or local jurisdictions, including, but not necessarily limited to, the following:

- Areas of Natural and Scientific Interest (ANSIs);
- wetlands;
- key wildlife habitat areas (e.g. deer yards, nesting areas, migration corridors, staging areas);
- coldwater fish habitat;
- kettle lakes;
- habitat of rare, threatened or endangered plant or animal species;
- mature hardwood and mixed woodlots identified by the Ministry of Natural Resources;
- Environmentally Sensitive Areas as identified by the local Conservation Authority or municipality; and
- hydrogeologically sensitive areas such as primary recharge and headwater areas.

Specialty Crop Land

land which has capability to produce such specialty crops as tender fruits (peaches, grapes, cherries, plums), other fruit crops, tobacco, potato and vegetable crops, greenhouse crops and crops from developed organic soil areas.

land capability for production of specialty crops may result from:

a) Land which has special soils, or is subject to special climatic conditions, or a combination or both;

b) A combination of farmers skilled in the production of specialty crops, and of capital investment in related facilities and services to produce, store or process specialty crops.

Undeveloped Land

land which has not been improved beyond its natural state for residential, commercial, industrial, or institutional uses.

Upper-Tier Municipality

any regional municipality or county.

Lignes directrices concernant les politiques et le peuplement

Ministère des Affaires municipales
Ontario

On peut obtenir des exemplaires du présent document ainsi que d'autres publications du gouvernement de l'Ontario à :

Publications Ontario
880, rue Bay (Toronto)

Les personnes de l'extérieur peuvent écrire au
Service des publications,
880, rue Bay, 5e étage
Toronto (Ontario) M7A 1N8

Téléphone (416) 326-5300
ou 1-800-668-9938 (appels sans frais).
Les personnes atteintes de déficience auditive
peuvent composer le (416) 965-5130 ou
(sans frais) 1-800-268-7095.

Les cartes de crédit MasterCard et Visa sont acceptées. Faites votre chèque ou mandat à l'ordre du Trésorier de l'Ontario. Paiement requis d'avance.

ISBN 0-7778-0114-0

© L'imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 1992

Lignes directrices concernant les politiques et le peuplement

Ontario
Ministère des Affaires municipales

Le 9 avril 1992, le ministre des Affaires municipales a présenté les grandes lignes d'une stratégie complète visant à accélérer la prise de décisions concernant l'utilisation des terres qui tiennent compte de l'environnement tout en s'inscrivant en faveur la reprise économique de l'Ontario. Cette stratégie vise également à créer de nouveaux emplois dans les secteurs de la constructionet de l'aménagement.

Dans le cadre de sa stratégie de reprise économique, le gouvernement procède actuellement à la clarification et à la consolidation de ses politiques et exigences pour que le public puisse connaître les règles sans détour. Ces politiques, exigences et recommandations feront l'objet d'une série de lignes direcrices.

Élarorées par le ministère des Affaires municipales, les directrices concernent les politiques et le peuplement sont les deuxièmes de cette série.

TABLE DES MATIÈRES

Contexte 1

Application 2

Objectif 3

Principes 3

Politiques 4

1. Gérералités 4
2. Zone de peuplement 5
3. Aménagement à l'extérieur des zones de peuplement 5
4. Régions sans organisation municipale 6
5. Infrastructures/viabilité 7
6. Transports 8
7. Zones naturelles 8
8. Compatibilité des utilisations du Sol 8

Mise en Application 10

Définitions 11

CONTEXTE

Pour s'adapter à la croissance de la population et à l'activité économique, il faut aménager et réaménager les terres dans le but d'y installer de nouveaux logements, des entreprises, des industries, des zones récréatives ainsi que les infrastructures et services nécessaires. La manière dont cette croissance se déroule peut avoir une influence profonde sur notre qualité de vie. Une croissance mal gérée peut entraîner des types de peuplement étalés, un manque de services, et menacer ou détériorer la qualité de l'environnement ainsi que la disponibilité et la viabilité des ressources naturelles. Une croissance gérée judicieusement peut, par contre, donner lieu à des collectivités saines sur le plan de l'économie et de l'environnement, en mesure de répondre à toute la gamme des besoins de leurs résidents actuels et futurs.

Le terme «croissance» s'applique ici tout autant aux régions qui connaissent une croissance et une mise en valeur minimes qu'aux grands peuplements urbains qui grossissent rapidement. L'élément critique n'est pas le rythme de croissance, mais plutôt le fait qu'il se produit des changements exigeant une mise en valeur ou la modification de la vocation du territoire.

Il est utile, pour gérer la croissance par l'aménagement du territoire, d'avoir une vision de ce qui est souhaitable pour l'avenir d'une collectivité. S'il existe une vision commune, le processus de planification peut orienter la croissance et l'aménagement à des endroits convenables et sous des formes permettant de réaliser cette vision.

Le plan officiel est l'outil d'aménagement du territoire qui permet le mieux de communiquer et de mettre en oeuvre une telle vision à l'échelon municipal. Avant d'élaborer un plan officiel, cependant, il est essentiel que les commissions et conseils d'aménagement comprennent bien les objectifs et principes généraux de l'aménagement du territoire en Ontario. Les présentes lignes directrices visent donc à décrire les orientations générales sur lesquelles tous les territoires de compétence doivent se fonder pour élaborer des visions et politiques liées plus précisément à leur région.

Une économie saine est essentielle au bien-être global des résidents. Cependant, il est tout aussi important de gérer nos ressources en terres et en eau, et par conséquent nos types de peuplement, de manière plus efficace, plus respectueuse de l'environnement et plus responsable au point de vue financier.

Cela signifie qu'il faut contenir davantage la croissance urbaine en l'orientant vers les zones bâties déjà existantes de la province et en l'éloignant des zones environnementales et des ressources naturelles fragiles et importantes. Il faut utiliser les infrastructures et installations existantes lorsque cela est possible. Si cela n'est pas possible, la croissance doit être planifiée de manière à maximiser l'efficacité et le coût des services nécessaires, et non à les rendre plus chers et plus difficiles à fournir. Il arrive trop souvent que les différents paliers de gouvernement paient en fin de compte les services offerts dans des régions qui n'auraient pas été mises en valeur si on avait tenu compte des principes de planification appropriés.

Il est essentiel de protéger l'intégrité de l'environnement, des terres agricoles et des ressources naturelles tout en veillant à prévoir adéquatement la croissance et à la planifier en déterminant des zones propres à l'accueillir et disposant des services nécessaires pour la soutenir.

L'aménagement du territoire donne aux municipalités la possibilité de gérer le changement d'une manière qui répond aux objectifs globaux de développement communautaire reliés aux priorités sociales, économiques et environnementales. Les types de peuplement et les formes urbaines subissent l'influence de décisions et de divers processus de planification comme la préparation du plan officiel, l'affectation des ressources et les stratégies de viabilité. Le présent document donne un aperçu des principes provinciaux généraux en matière de croissance et d'aménagement et les exprime sous forme de lignes directrices qui doivent guider les décisions prises en ce domaine.

APPLICATION

Les présentes lignes directrices s'appliquent à toutes les décisions en matière d'occupation du sol qui sont régies par la Loi sur l'aménagement du territoire, notamment l'étude des plans officiels et de leurs modifications, les règlements de zonage et leurs amendements, les plans de lotissement et les autorisations.

Ces politiques ne l'emportent pas sur les politiques provinciales ou les autres lignes directrices provinciales et ne les remplacent pas. Elles doivent être prises en considération conjointement avec les autres politiques et lignes directrices. Comme le but de l'exercice est d'intégrer les politiques de différents ministères, on trouvera des renseignements plus détaillés sur certaines questions dans les déclarations de principes et lignes directrices pertinentes. Si l'on juge, en mettant ces principes en application, qu'ils entrent en conflit avec ceux dont il est fait état dans les déclarations de principes émises aux termes de l'article 3 de la Loi sur l'aménagement du territoire, ces dernières l'emporteront.

OBJECTIF

Encourager des méthodes et des politiques d'aménagement du territoire qui donnent lieu à des types de croissance et de peuplement efficaces, viables économiquement, durables et respectueux de l'environnement.

PRINCIPES

A. Le système d'aménagement du territoire doit répondre à de vastes intérêts publics, y compris ceux des générations futures. À cette fin, il convient d'utiliser une démarche fondée sur les écosystèmes au moment d'évaluer les possibilités en termes de taux de croissance, de localisation et de types d'aménagement. Il faut pour cela intégrer des considérations d'ordre environnemental, économique et social.

B. L'aménagement du territoire doit contribuer à la protection du patrimoine naturel et culturel. La bonne qualité de vie dépend de l'état des systèmes écologiques et exige, par exemple, que l'on conserve des espaces non aménagés, des particularités et zones environnementales importantes, la diversité biologique et les ressources culturelles tout en protégeant les ressources naturelles irremplaçables.

C. L'aménagement du territoire doit contribuer à la santé économique des collectivités et de l'ensemble de la province en soutenant la croissance et le développement économiques de manière efficace et financièrement viable à long terme. Les nouveaux aménagements doivent utiliser efficacement les infrastructures et les services déjà en place. Si de nouvelles infrastructures et de nouveaux services sont nécessaires, il faut planifier la croissance et le peuplement de manière logique et économiquement efficace.

D. Le système d'aménagement du territoire doit tenir compte des besoins sociaux en contribuant à rendre accessibles une gamme complète de ressources comme le logement, l'emploi, les espaces libres, l'éducation et les services de santé. L'aménagement du territoire doit appuyer l'entretien et l'aménagement de collectivités saines et sécuritaires, en mesure d'offrir un milieu physique et social adéquat à leurs résidents.

E. L'aménagement du territoire doit promouvoir l'efficacité en matière d'énergie et d'utilisation de l'eau, ainsi que la conservation et la gestion prudente des ressources naturelles afin de soutenir à la fois la qualité de l'environnement et la croissance économique à long terme.

F. Le processus d'approbation de la planification doit être opportun, équitable, ouvert, accessible et coordonné afin que le grand public ait la possibilité d'y participer. L'aménagement doit se faire selon des politiques détaillées et tournées vers l'avenir, qui créent une vision à long terme pour la région. Les plans officiels doivent constituer un guide cohérent et prévisible pour l'avenir.

POLITIQUES

Afin d'atteindre l'objectif et de se conformer aux principes précités, la politique adoptée par le gouvernement de l'Ontario est la suivante.

1. Généralités

1.1 Toutes les politiques et mesures d'aménagement sont conformes à l'objectif et à chacun des principes énoncés ci-dessus.

1.2 La croissance et l'aménagement sont orientés vers des zones de peuplement désignées, sauf dans les cas prévus aux points 3, 4 et 5.12 ci-dessous.

1.3 Les zones de peuplement ainsi que les infrastructures actuelles et prévues sont clairement définies dans les plans officiels.

1.4 Les zones de peuplement comprennent les zones bâties et, le cas échéant, les zones adjacentes destinées à être mises en valeur à long terme.

1.5 Les décisions de planification sont fondées sur le principe voulant que l'on évalue les possibilités de croissance et d'aménagement dans les zones bâties offrant tous les services nécessaires et, si cela est possible, qu'on les utilise avant de permettre toute croissance ou tout aménagement ailleurs. Cela signifie qu'il faut d'abord exploiter les zones bâties existant au sein d'une zone de peuplement (voir le point 2.2).

1.6 Les municipalités adjacentes coordonnent leurs décisions de planification pour veiller au respect du point 1.5. La municipalité de palier supérieur, le cas échéant, assume la responsabilité de cette coordination. S'il n'y a pas de planification de palier supérieur, les municipalités adjacentes veillent à ce que la coordination se fasse dans le cadre du processus de planification.

1.7 L'inclusion dans la zone de peuplement de terres situées en dehors des zones bâties est sous réserve des conditions suivantes:

- Les prévisions en termes de population et d'emploi à long terme justifient la superficie de terres non mises en valeur incluses dans la zone de peuplement. En élaborant ces prévisions, les municipalités et conseils d'aménagement consultent les territoires de compétence adjacents et résolvent tout désaccord évident.
- Les possibilités qu'a la municipalité d'intensifier l'utilisation des zones bâties par aménagement intercalaire, réaménagement et conversion, sont évaluées et, si cela est possible, mises à profit. Cette étape comprend l'étude des possibilités d'utilisation de la capacité excédentaire des infrastructures et des installations publiques existantes, ou des possibilités d'agrandissement ou d'amélioration des infrastructures et installations publiques de manière à répondre à la demande.
- L'étendue et l'emplacement des zones de peuplement sont justifiés par rapport à la situation des terres agricoles de premier ordre, d'autres zones de ressources et de particularités et zones environnementales importantes qu'il faut protéger.
- Les répercussions à long terme sur les frais de viabilisation des terrains et sur l'environnement sont évaluées de la manière décrite au point 1.8.

1.8 Au moment d'élaborer des plans, on évalue les effets à long terme sur les frais de viabilité des terrains et sur l'environnement et on examine les différentes solutions possibles. L'étude des nouveaux aménagements porte aussi sur leurs répercussions sur les zones concernées et à l'extérieur de celles-ci (au-delà des limites municipales si cela est nécessaire). L'évaluation des plans et aménagements proposés se fonde sur les renseignements les plus exacts possible concernant :

- la capacité des terres et des ressources naturelles de recevoir l'aménagement proposé
- l'impact de l'aménagement sur la qualité et la quantité des eaux de surface et des eaux souterraines
- les effets de l'aménagement sur la qualité et la quantité des eaux de surface et des eaux souterraines- les effets sur les particularités et zones environnementales, ainsi que les ressources du patrimoine culturel qui sont importantes
- les effets sur la prestation des services des équipements publics et des services publics et récréatifs actuels
- l'interaction entre les effets de l'aménagement proposé et ceux des aménagements actuels et proposés environnants

La municipalité veille à ce que les effets négatifs sur la qualité de l'environnement et sur les finances municipales soient réduits au minimum et se situent à des niveaux acceptables.

1.9 L'aménagement ne touche pas les particularités et zones environnementales importantes, les terres agricoles de premier ordre (conformément aux Directives sur les terres agricoles) ni les autres zones de ressources.

1.10 L'aménagement ne touche pas des zones présentant des dangers. Les terres potentiellement contaminées sont circonscrites et on en étudie les possibilités d'assainissement et de réaménagement.

1.11 L'aménagement du territoire coordonné avec des initiatives connexes comme les stratégies de viabilité des terrains, les plans de ligne de partage des eaux et les plans de mesures correctrices, dont il facilite la mise en oeuvre.

2. Zones de peuplement

2.1 On répond à la demande de croissance et d'aménagement dans les zones de peuplement en désignant une quantité suffisante de terrains à des fins d'utilisation résidentielle, industrielle, commerciale, récréative, institutionnelle et autres fins publiques. Cette désignation comprend une formule progressive d'aménagement et de réaménagement indiquant comment la croissance se déroulera à court terme. Il faudra respecter les politiques énoncées dans la Déclaration de principes sur l'aménagement du territoire pour le logement au moment de désigner les terrains réservés à des fins résidentielles.

2.2 Toutes les possibilités de croissance au sein des zones bâties sont évaluées et, si cela est possible, exploitées avant que l'on songe à mettre en valeur des parties non aménagées des zones de peuplement.

2.3 Toutes les possibilités d'utilisation, d'agrandissement ou d'amélioration des infrastructures et services publics actuels pour répondre aux besoins découlant de la croissance sont évaluées et, si cela est possible, exploitées avant que l'on crée de nouvelles infrastructures et de nouveaux services publics.

2.4 L'aménagement de terrains auparavant non mis en valeur au sein d'une zone de peuplement se fait à côté de la zone bâtie existante, si cela est possible.

2.5 Les nouveaux aménagements ne doivent pas comporter d'espaces perdus et, si cela convient, ils doivent être intégrés aux aménagements déjà existants. La précision de densités minimales permet d'encourager l'aménagement sans espaces perdus.

2.6 Les nouveaux aménagements contribuent à créer une bonne variété d'occupation du sol au sein des collectivités et des quartiers en prévoyant des zones résidentielles, récréatives, commerciales et industrielles, ainsi que des espaces libres, des espaces verts et les infrastructures et services publics nécessaires.

3. Aménagement à l'extérieur des zones de peuplement

3.1 Il est interdit d'autoriser de nouveaux aménagements résidentiels, récréatifs, commerciaux, industriels et institutionnels, à l'extérieur des zones de peuplement, dans les zones agricoles de premier ordre (conformément aux Directives sur les terres agricoles) ou sur les terres de ressources à moins que l'aménagement ne soit directement relié à la ressource et ne soit nécessaire à proximité même de la ressource.

3.2 À l'extérieur des zones fragiles et des terres de ressources mentionnées au point 3.1, la municipalité entreprend les démarches suivantes pour prouver la pertinence de l'aménagement proposé :

- une analyse détaillée démontrant la nécessité du genre et de l'importance de l'aménagement proposé et portant moins sur les éléments suivants :
  - la demande pour le genre et l'importance de l'aménagement proposé en fonction des prévisions démographiques pour la région
  - la superficie des terres pouvant être aménagées au sein des zones de peuplement existantes
  - l'évaluation des possibilités d'aménagement dans les zones de peuplement existantes. Ce point comprend les zones de peuplement situées à l'extérieur de la municipalité, mais à une distance raisonnable de l'aménagement proposé
  - l'effet de l'aménagement proposé sur les politiques et pratiques d'intensification des zones de peuplement précitées
- une évaluation des effets à long terme sur les frais de viabilité municipaux et les facteurs liés à l'environnement énumérés au point 1.8
- l'assurance que l'on puisse offrir les infrastructures et services publics nécessaires de manière efficace et sans danger pour l'environnement
- l'assurance que l'importance et la conception de l'aménagement proposé soient compatibles avec ceux de l'aménagement existant et avec le milieu rural en général.

3.3 On décourage les aménagements ruraux dispersés afin de minimiser l'effet global sur l'environnement et les ressources, d'accroître l'efficacité de la prestation des services et de protéger le caractère esthétique de la région.

4. Régions sans organisation municipale

4.1 Outre les exceptions mentionnées ci-dessous, les nouveaux aménagements résidentiels, commerciaux, industriels et institutionnels sont orientés vers les municipalités existantes.

4.2 On n'autorise l'aménagement dans les régions sans organisation municipale que

s'il est directement relié à une ressource et s'il est situé à proximité de cette dernière. Voici des exemples d'aménagements autorisés :

(i) les résidences de loisirs dépendant de l'eau;

(ii) les aménagements reliés à la villégiature;

(iii) les opérations d'extraction sur ou près d'un gisement d'agrégats ou minier;

(iv) les utilisations reliées à l'agriculture dans des zones agricoles;

(v) les utilisations reliées à la sylviculture dans des zones forestières.

4.3 On n'autorise l'aménagement dans les régions sans organisation municipale que s'il répond à des besoins précis de collectivités autochtones.

4.4 On n'autorise l'aménagement dans les régions sans organisation municipale que s'il s'agit d'un aménagement intercalaire ou d'un agrandissement mineur d'une zone bâtie existante.

4.5 Outre l'exception mentionnée au point 4.3, l'aménagement résidentiel permanent est interdit dans les régions sans organisation municipale s'il existe des possibilités d'aménagement résidentiel permanent dans des municipalités avoisinantes.

4.6 Il est interdit de créer de nouvelles villes aux fins de l'extraction des ressources.

4.7 Là où il est nécessaire d'aménager des logements près d'un lieu d'extraction de ressources en raison de l'énorme distance entre ce lieu et une zone bâtie, les logements sont temporaires et transportables (roulottes ou autres installations du genre),

5. Infrastructures/viabilité

5.1 Avant de permettre tout aménagement, on veille à la mise en place d'un réseau d'approvisionnement en eau potable, d'un réseau d'égouts, de services d'électricité adéquats et de moyens d'accès convenables. Les services d'électricité ne sont pas toujours nécessaires dans le cas des aménagements saisonniers ou éloignés.

5.2 On met en place, lorsque le besoin s'en fait sentir, d'autres infrastructures et services publics comme des services de santé et d'enseignement. La nécessité de tels services dépend de la taille et de la nature de l'aménagement, de la croissance prévue de la région et de la proximité d'autres services semblables.

5.3 L'aménagement au sein de zones de peuplement se fait là où tous les services municipaux sont disponibles (réseaux municipaux d'évacuation des eaux usées et d'approvisionnement en eau), sauf dans les cas prévus aux points 5.5 et 5.6.

5.4 Les municipalités assument la responsabilité de surveiller la capacité de services disponibles et d'en tenir un inventaire; elles se chargent également d'améliorer ou d'augmenter cette capacité si on prévoit de la dépasser dans un délai de trois ans.

5.5 Dans les régions où il n'existe pas de services municipaux complets, le meilleur moyen d'assurer la prestation des services aux aménagements comptant plus de cinq lots/unités consiste à créer des systèmes collectifs de collecteurs, de traitement et d'évacuation.

5.6 On ne permet des aménagements intercalaires restreints comptant leurs propres systèmes d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées au sein d'une zone de peuplement que dans les cas suivants :

- il n'y a pas de récepteur convenable pour l'évacuation des effluents à partir d'une installation collective d'évacuation des eaux usées

- on n'a découvert aucun problème actuel ou éventuel en termes de quantité ou de qualité de l'eau
- les conditions du lieu le permettent.

5.7 Tous les nouveaux systèmes collectifs d'évacuation des eaux usées et d'approvisionnement en eau appartiennent à la municipalité, peu importe que l'exploitation de ces systèmes soit publique ou privée.

5.8 Dans les régions sans organisation municipale, il est interdit d'autoriser un aménagement sur les systèmes collectifs d'évacuation des eaux usées et d'approvisionnement en eau, sauf dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- l'aménagement a pour but de fournir des services à un aménagement commercial de villégiature en propriété exclusive ou à des logements temporaires de la manière prévue aux points 4.2 et 4.7;
- une régie locale des services publics déjà existante est propriétaire des services collectifs.

5.9 On encourage les municipalités à préparer un plan de viabilité échelonné sur plusieurs années dans le cadre de leur planification globale de la croissance. Ce plan pourrait être élaboré dans le cadre de la révision ou de l'élaboration du plan officiel.

5.10 Si le comté, la municipalité régionale ou le regroupement de régions ne dispose pas de plan de viabilisation, la prestation des services municipaux d'approvisionnement en eau et d'égouts au-delà des limites municipales n'est autorisée que dans les cas suivants :

- après avoir examiné attentivement toutes les possibilités d'inclure la région concernée dans la municipalité qui fournit les services. Cet examen comprend des discussions entre toutes les municipalités concernées et le ministère des Affaires municipales;
- si l'on décide de ne pas modifier leurs limites, les municipalités concernées concluent une entente visant la planification commune de la région à desservir.

5.11 On décourage l'aménagement s'il n'existe que des services partiels (c.-à-d. un service municipal d'approvisionnement en eau en l'absence d'un service municipal d'égouts).

5.12 Les transports, communications, services sanitaires, services d'électricité ou d'hydrocarbures et autres services/installations du genre doivent être situés à des endroits conformes aux politiques concernant les nouveaux aménagements lorsque cela est possible. On reconnaît cependant que ces services/installations peuvent se trouver à l'extérieur des zones de peuplement et dans des régions sans organisation municipale.

6. Transports

6.1 On maximise l'efficacité des systèmes de transport :

- en coordonnant les activités de planification des transports avec celles d'autres paliers de gouvernement et sociétés de transport;
- en intégrant les transports et l'aménagement du territoire à toutes les étapes du processus d'aménagement;
- en améliorant les liens entre les systèmes de transport et au sein même de ces systèmes;
- en utilisant les infrastructures actuelles de manière plus efficace.

6.2 L'aménagement du territoire favorise la prestation et l'utilisation efficaces des services de transport en commun dans les municipalités où ils existent ou dans

lesquelles ils pourraient exister à l'avenir en incluant dans le plan officiel des politiques visant à :

- garantir que la densité de population de l'ensemble de la région est suffisante pour justifier un système de transport en commun
- concentrer l'aménagement à la plus forte densité dans des zones bâties et le long d'artères et autres couloirs de transport
- offrir des possibilités d'utilisation polyvalente du sol
- assurer que le tracé des rues et l'emplacement des services publics et passages pour piétons soient d'accès facile pour les véhicules et les utilisateurs du transport en commun.

Pour de plus amples renseignements sur la manière de planifier l'aménagement du territoire aux fins du transport en commun, se reporter aux Lignes directrices pour l'aménagement du territoire axé sur les transports en commun.

6.3 On intensifie les aménagements existants et on fait en sorte que les nouveaux aménagements favorisent l'apparition de collectivités sans espaces perdus et polyvalentes de sorte que les résidents aient plus de possibilités de se déplacer à pied ou à bicyclette.

7. Zones naturelles

7.1 On recense les particularités et zones environnementales, ainsi que les systèmes des zones naturelles, d'importance locale, régionale et provinciale et on les protège contre toute utilisation ou aménagement incompatibles de manière à respecter une vaste gamme de fonctions écologiques, scientifiques, récréatives et éducatives. Il convient cependant d'en autoriser l'accès au public, si cela est possible.

8. Compatibilité des utilisations du sol

8.1 Les utilisations sensibles du sol (comme les résidences, écoles, hôpitaux et garderies) et les installations importantes (comme les aéroports, autoroutes, voies ferrées, usines d'épuration des eaux usées, installations de gestion des déchets et industries) sont convenablement séparées les unes des autres pour prévenir les effets négatifs de l'association de polluants comme le bruit, les odeurs et autres.

MISE EN APPLICATION

Tous les territoires de compétence chargés de l'aménagement, y compris les municipalités et les conseils d'aménagement, tiennent compte des présentes lignes directrices au moment de prendre une décision quant à toute question d'aménagement du territoire. Les lignes directrices sont ainsi mises en application dans le cadre de plans officiels, de règlements de zonage, de dérogations mineures et autres outils de planification.

Les municipalités et conseils d'aménagement mettent les lignes directrices en application de la manière suivante :

- *Ils entreprennent une planification détaillée et à long terme portant sur :*
  - l'utilisation de renseignements et d'inventaires à jour ayant trait aux intérêts provinciaux
  - l'étude des possibilités de croissance économique
  - l'élaboration et l'évaluation d'options permettant de s'adapter à la croissance et à l'aménagement prévus tout en protégeant l'environnement et en préservant les ressources
  - l'étude des effets de la croissance et de l'aménagement sur l'environnement et les ressources.

La définition d'une «vision» décrivant ce qui est souhaitable et ce qui peut être réalisé pour la région pourrait être utile à cette étape.

- *Ils élaborent des plans officiels comprenant les renseignements suivants:*
  - les plans officiels de palier supérieur (et les plans de palier inférieur en l'absence de plans de palier supérieur) comprennent des plans à long terme définissant les prévisions en termes de part de population et d'emploi du territoire pour une période de 15 à 20 ans, ainsi que les terrains, les infrastructures et les services publics nécessaires pour desservir cette population et ces emplois. Les municipalités, dans de rares circonstances, pourront prouver la nécessité de planifier au-delà d'une période de 20 ans pour certaines questions; ce niveau de planification doit cependant demeurer théorique.
  - les plans officiels locaux désignent une quantité suffisante de terrains résidentiels, commerciaux et industriels, les espaces verts ainsi que les infrastructures et services publics nécessaires pour desservir la population et les emplois pendant au moins dix ans.

- *Ils élaborent des stratégies de mise en oeuvre à court terme pour fournir des terrains, des infrastructures et des services publics adéquats pendant au moins cinq ans.*

- *Ils élaborent des politiques découlant du plan officiel, qui intègrent la demande de croissance et d'aménagement aux questions touchant l'environnement et les ressources.*

DÉFINITIONS

Aménagement

a) la construction, l'érection ou la mise en place d'un bâtiment ou d'une structure

b) des activités comme le nivellement, l'excavation, l'extraction de la couche arable ou de tourbe et la mise en place ou le déversement de remblai

c) les travaux de drainage, sauf l'entretien de drains municipaux et agricoles existants.

Aménagement intercalaire

Aménagement sur des terrains non bâtis ou des terrains sous-exploités au sein d'une zone bâtie.

Conversion

Changement d'utilisation d'une structure ou d'occupation du sol (p.ex., le passage d'une occupation industrielle à résidentielle, d'une occupation résidentielle à commerciale).

Municipalité de palier supérieur

Toute municipalité régionale ou tout comté

Opérations d'extraction

Exploitation de mines, de puits d'extraction et de carrières dans le but d'extraire des ressources du sol.

Particularités et zones environnementales importantes

Particularités et zones désignées par l'administration fédérale, provinciale, régionale ou locale, y compris, mais non exclusivement :

- les zones d'intérêt naturel et scientifique (ZINS)
- les terres marécageuses
- les principales zones d'habitat faunique (p. ex., parcs à chevreuils, zones de nidification, corridors de migration, haltes migratoires)
- les habitats des espèces d'eau froide
- les poissonnières
- les habitats d'espèces de plantes et animaux rares, menacées ou en voie de disparition
- les arbres feuillus arrivés à maturité et les terrains boisés mixtes désignés par le ministère des Richesses naturelles
- les zones à environnement fragile désignées par l'office local de protection de la nature ou par la municipalité
- les zones à hydrogéologie fragile comme les zones d'alimentation et d'eau d'amont importantes

Période d'aménagement à long terme du territoire

Période de 15 à 20 ans.

Réaménagement

Aménagement au sein de collectivités existantes, où les structures d'édifices précédents ont été ou doivent être démolies.

Ressources du patrimoine culturel

Ces ressources comprennent, mais non exclusivement, les sites archéologiques, les ruines d'édifices et de structures ayant une valeur historique et contextuelle, ainsi que les districts ruraux ou urbains fabriqués par l'homme ou les paysages présentant un intérêt historique et panoramique.

Services municipaux

Services de conduites d'eau et d'égouts fournis par la municipalité.

Système collectif d'évacuation des eaux usées et d'approvisionnement en eau

Stations d'épuration des eaux d'égouts, systèmes d'égouts et systèmes de captage et de distribution de l'eau devant être approuvés ou déjà approuvés en vertu des articles 52 et 53 de la Loi sur les ressources en eau de l'Ontario, L.R.O. 1990 ou en vertu de la partie VIII de la Loi sur la protection de l'environnement, L.R.O. 1990 à des fins d'utilisation collective par plus de cinq unités occupées à temps plein ou sur une base saisonnière à des fins résidentielles ou industrielles/commerciales ou pour tout autre type d'occupation déterminé par le personnel du ministère de l'Environnement.

Terrains possiblement contaminés

Terrains possiblement dangereux ou contaminés à la suite d'activités actuelles ou passées, comme des terrains industriels, des installations électriques, des mines abandonnées et des terrains sur lesquels on a exercé des activités reliées au pétrole, à l'essence ou à la saumure.

Terres de cultures spécialisées

Terres capables de produire des récoltes spécialisées comme les fruits tendres (pêches, raisins, cerises, prunes), d'autres récoltes de fruits, du tabac, des pommes de terre et des légumes, des récoltes de serre et des récoltes à partir de sols organiques aménagés.

La capacité de production de récoltes spécialisées peut être attribuable à:

a) des sols spéciaux, des conditions climatiques spéciales ou une combinaison des deux

b) des agriculteurs spécialisés dans la production de telles récoltes et, en même temps, des investissements dans des installations et services connexes afin de produire, d'entreposer ou de transformer des récoltes spécialisées.

Zones agricoles de premier ordre

a) terres de cultures spécialisées;

b) terres où les sols des catégories 1, 2, 3 et 4 prédominent, selon les définitions données dans l'Inventaire des terres du Canada - Possibilités agricoles des sols

c) terres possédant des caractéristiques qui les rendent propres à l'agriculture permanente; ou

d) terres des régions où les conditions du marché local permettent la viabilité de l'agriculture alors qu'elle n'existerait peut-être pas autrement.

Zones bâties

Régions où se concentre l'aménagement et où il existe une variété d'occupations du sol; elles comprennent les parties présentement aménagées de hameaux, villages et villes.

Zones de peuplement

Zone bâtie et terrains avoisinants désignés aux fins de l'aménagement dans le cadre de la période d'aménagement à long terme du territoire. Il est possible que la zone de peuplement ne soit pas plus grande que la zone bâtie.

Zones de ressources

Zones définies comme importantes en raison de la présence de ressources naturelles, y compris les terres agricoles.

Zones présentant des dangers

Terres dangereuses pour l'occupation humaine en raison de leurs conditions naturelles, c'est-à-dire des terres :

- susceptibles d'être inondées par le fleuve ou par des lacs, y compris l'inondation par des lacs intérieurs et par le système des Grands Lacs et du Saint-Laurent; et
- dont les conditions peuvent être instables en raison de l'érosion ou de l'instabilité de la pente, des sols ou du socle rocheux.

Zones non aménagées

Terrains demeurés à l'état naturel et non exploités à des fins d'occupation résidentielle, commerciale, industrielle ou institutionnelle.